臺灣桃園地方法院民事判決

107年度訴字第2683號

原　　告　陳宏濡
被　　告　腓利門股份有限公司
法定代理人　陳建米
訴訟代理人　陳益盛

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國108 年4 月18日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應將如附表所示之土地及建物全部遷讓返還予原告。

訴訟費用由被告負擔。

本判決於原告以新臺幣壹仟叁佰壹拾壹萬零伍佰玖拾柒元供擔保後，得假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部，但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意；訴之撤回應以書狀為之，但於期日，得以言詞向法院或受命法官為之；訴之撤回，被告於期日到場，未為同意與否之表示者，自該期日起，其未於期日到場或係以書狀撤回者，自前項筆錄或撤回書狀送達之日起，10日內未提出異議者，視為同意撤回，民事訴訟法第262 條第1 、2 、4 項定有明文。本件原告起訴時原聲明為：㈠被告應將如附表所示之土地（下稱系爭土地）及其上未保存登記之建物（下稱系爭建物，合稱系爭房地），全部遷讓返還予原告。㈡被告應自民國107 年5 月21日起至遷讓交屋日止按月給付原告新臺幣（下同）23萬元之租金。㈢被告應將公司所在地遷離租賃地址。㈣原告願供擔保，請准宣告假執行（見本院107 年度壢司簡調字第1019號卷〈下稱調解卷〉第2 頁）；嗣原告於108 年4 月18日本院言詞辯論期日，當庭撤回上開訴之聲明第二、三項（見本院卷第271 頁），而被告自上開期日起經過10日未提出異議，視為同意撤回，揆諸前揭規定，已生撤回之效力。

貳、實體方面：

一、原告主張：緣伊於92年間向系爭土地之所有權人承租系爭土地，並於其上興建未辦保存登記之系爭房屋，而兩造於103年1月15日簽訂土地租賃契約書（下稱系爭租約），由伊將系爭土地及其上伊所有之系爭房屋出租予被告，租賃期間自103年1月21日起至114年1月20日止，租金第1年至第2年底每月21萬元，第3年起每月23萬元。詎被告經營大賣場不善，已於107年5月31日停業，而107年5月尚有租金7萬元未繳，自同年6月起即未再繳納任何租金，押租金則從未支付，被告迄今已欠租達3個月，伊遂於107年8月3日以存證信函催告被告給付欠繳之租金，然被告均置之不理，爰依民法第440條第2項之規定，以本起訴狀繕本之送達作為終止系爭租約之意思表示，又系爭租約既已終止，被告即無權繼續占用系爭房屋，爰依系爭租約及租賃物返還請求權之規定，請求被告遷讓返還系爭房地等語。並聲明：㈠被告應將系爭房地全部遷讓返還予原告。㈡原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：原告並非系爭土地之所有權人，亦未取得系爭土地所有權人全體之同意，且原告前因未付租金而遭系爭土地所有權人解除渠等間原租賃契約，故原告不具合法出租系爭土地之權利，又系爭租約所載之租賃標的面積與登記謄本所示不一致，故伊實已溢付租金甚多，並無積欠租金之情事，原告終止系爭租約顯非合法，自無權請求伊遷讓返還系爭房地等語置辯，並聲明：原告之訴駁回。

三、兩造不爭執事項（見本院卷第272頁）：

㈠兩造於103年1月15日簽立系爭租約，租賃標的為系爭房地，租賃期間自103年1月21日起至114年1月20日止。

㈡被告自103年1月起迄107年5月均依約繳納租金予原告，惟107年5月尚有租金7萬元未結清，之後也都沒有繳納（見本院卷第82頁）。

㈢系爭建物係在出租期間為原告所有。

四、本件之爭點厥為：㈠原告主張被告積欠租金達2個月而終止系爭租約，有無理由？㈡原告請求被告返還系爭房地，有無理由？茲分述如下：

㈠原告主張被告積欠租金達2個月而終止系爭租約，有無理由？

1.按承租人應依約定日期，支付租金；承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終止契約；租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達2個月之租額，不得依前項之規定，終止契約；定有期限之租賃契約，如約定當事人之一方於期限屆滿前，得終止契約者，其終止契約，應依第450條第3項之規定，先期通知，民法第439條前段、第440條第1項、第2項、第453條分別定有明文。又依系爭租約第9條第1款之約定，承租人遲付租金之總額，除以押租金抵償外，達2個月以上，並經出租人定相當期間催告，承租人仍不為支付者，出租人得終止租約。

2.經查，兩造於103年1月15日簽立系爭租約，租賃標的為系爭房地，租賃期間自103年1月21日起至114年1月20日止，而被告就107年5月之租金尚有7萬元未結清，自107年6月起則未再給付任何租金（見兩造不爭執事項㈠、㈡），足見被告迄今已積欠租金逾2個月，嗣原告於107年8月3日去函催繳租金，被告已於同年月11日收受，惟仍置之不理等情，有桃園福林郵局第106號存證信函附卷可稽（見調解卷第19至20頁），原告乃以本件起訴狀繕本送達之日即107年9月19日（見調解卷第42頁），向被告為終止系爭租約之意思表示，又原告主張被告自始未付押租金一節，業據被告自承在卷（見本院卷第89至90頁），足堪認定。是原告主張被告欠租達2個月以上之租額，且無押租金可扣抵，而依系爭租約第9條第1款約定及民法第440條第2項規定，終止兩造間之系爭租約，於法有據。從而，系爭租約業於起訴狀繕本送達被告之日即000年0月00日生合法終止之效力。

3.至被告雖辯稱系爭租約所載之租賃標的面積與登記謄本所示不一致，伊實已溢付租金，原告終止系爭租約顯非合法云云。惟細觀系爭租約第1條之約定，已載明「土地部分…實際範圍及面積應為扣除桃園縣○○市○○○路○段○○○號建物坐落基地面積後之剩餘面積；建物部分…實際範圍及面積以建物測量成果圖為主」等語，而就租賃標的總面積部分則留白未予填寫，核與證人劉清楨證述：「（問：你父親出租給原○○○區○○段2、3、3-1、34地號土地，劉新旺持有之全部，扣除環中東路二段677號之房屋，其餘部分給原告使用，是否如此？）是」、「我們沒有除了2、3地號土地土地以外的租賃契約，因為我們認知這些都是同一筆土地」、「就是2、3地號全部出租，除了老家環中東路以外，其他全部出租」等語相符，足悉兩造訂約之真意即出租系爭房地全部，並扣除上開環中東路二段677號建物坐落之面積，又被告簽署系爭契約距今已逾4年，每月均依約支付租金，堪認被告就前揭租賃標的範圍及租金應無異議。是以，被告辯稱並無積欠租金之情事，並據此主張原告終止系爭租約不合法云云，要難憑採。

4.被告另辯稱原告並非系爭土地之所有權人，亦未取得系爭土地所有權人全體同意，且原告尚積欠系爭土地所有權人租金，故原告不具合法出租系爭土地之權利云云。惟觀諸系爭土地於92年間即由土地所有權人出租予原告，至103年6月4日續約時，乃改以原告設立之訴外人凱祿有限公司名義訂約，並經公證在案乙節，業經證人劉清權、吳金招、劉清旭、劉清楨、劉榮銓於本院審理時證述明確（見本院卷第187至197頁），且有103年度桃院民公偉字第0125號公證書在卷可佐（見本院卷第61至66頁），凱祿有限公司復於103年6月4日授權原告轉租系爭土地，此亦有授權書在卷為憑（見本院卷第79頁），足悉原告就系爭土地應有合法轉租之正當權源。又按共有物之管理，除契約另有約定外，應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之，民法第820條

第1項前段定有明文。本件原告雖未經系爭土地所有權人全體之同意，然已得系爭土地共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意，此觀系爭土地登記公務用謄本、前開公證書暨授權書即明（見調解卷第75至87頁），益徵原告已取得合法出租系爭土地之權利，殆無疑義。另原告與系爭土地所有權人之租約問題，與本件被告欠租係屬二事，自無礙本院此部分之認定結果，是被告上開所辯，洵無足採。

㈡原告請求被告返還系爭房地，有無理由？

按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第455條前段定有明文。又按系爭租約第11條第1項之約定，租賃契約終止或租賃期滿時，除雙方當事人另有約定外，承租人應即將租賃標的返還出租人，不應藉詞推諉或主張任何權利，且不得向出租人請求遷移費或任何費用。經查，被告就107年5月之租金尚有7萬元未付，而自107年6月起即未再繳納租金，積欠租金已達2個月以上，且無押租金可扣抵，嗣經原告於107年8月3日以存證信函催告繳納租金未果，遂以本件起訴狀繕本終止兩造間之系爭租約，並於107年9月19日送達被告而生合法終止之效力等情，已如前述。從而，原告依民法第455條前段規定及系爭租約第11條第1項約定，請求被告於系爭租約終止後，將系爭房地遷讓返還予原告，為有理由，應予准許。

五、綜上所述，原告依系爭租約及租賃物返還請求權之規定，請求被告將系爭房地遷讓返還予原告，為有理由，應予准許。又原告陳明願供擔保以代釋明聲請宣告假執行，核無不合，爰酌定相當擔保金額，准予宣告假執行。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所為之立證，經核與判決之結果不生影響，毋庸逐一論述，併予敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　5　　月　　17　　日

民事第一庭　法　官　張詠惠

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　5　　月　　17　　日

書記官　蔡佳芳

附表：

編號	土地或建物之標示	權利範圍
1	坐落桃園市○○區○○段○○號土地	全部
2	坐落桃園市○○區○○段○○號土地	全部
3	坐落桃園市○○區○○段○○○○號土地	35/48（即扣除訴外人劉石琳持分1/48、訴外人劉阿見持分1/12、訴外人劉永珍持分1/6）
4	坐落桃園市○○區○○段○○○號土地	40/48（即扣除訴外人林榮振持分8/48）
5	門牌號碼：桃園市○○區○○路○段00000 號建物（未辦保存登記，稅籍編號：00000000000號）	全部